



▪ **Top 10 Bebauungsplan**

„Campus Königsallee“ Nr. 019/05

**- Aufstellungsbeschluss, städtebauliches
Konzept und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

Gemeinderat 25.07.2018



Wohnen für Studierende Campus Königsallee | Hintergrund

- Stetig steigende Studierendenzahlen, großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Studierende
- 400 fehlende Wohnplätze für Studierende in Ludwigsburg

STUTTGARTER ZEITUNG
Nr. 8 | Donnerstag, 11. Januar 2018

Studenten verzweifeln bei Wohnungssuche

Ludwigsburg/Region Der überhitzte Immobilienmarkt verstärkt den Andrang auf Wohnheime. In Ludwigsburg und in Stuttgart gibt es lange Wartelisten, in Esslingen und Göppingen ist die Lage entspannt. Das Studierendenwerk baut jetzt neue Heime. *Von Rafael Binkowski*

Ihre Nerven liegen blank. Die Studentinnen der Pädagogischen Hochschule, Silvia M. (22) und Andrea S. (20, Namen geändert) haben alles versucht: Anzeigen auf Online-Portalen durchforstet, ...

WOHNHEIMPLÄTZE DES STUDIERENDENWERKES IN DER REGION

LUDWIGSBURG
2 Wohnheime
886 Plätze

REMS-MURR-KREIS

WIE TEUER SIND WOHNUNGEN?

Freier Markt Die steigenden Immobilienpreise machen Studenten die Wohnungssuche schwer. In Stuttgart hat sich laut Mietspiegel der Quadratmeterpreis seit 2011 auf 21 Euro verdoppelt: Damals zahlte man noch 300 Euro für eine Bleibe mit 30 Quadratmetern, nun sind es 600. In Ludwigsburg werden 15 Euro je Quadratmeter verlangt, so kostet die gleich große Wohnung dort 450 Euro.

Studierendenwerk Deutlich günstiger sind die Wohnheimplätze des Studierendenwerkes, das 65 000 Studenten rund um Stuttgart betreut. Zwischen 200 und 390 Euro betragen die Mieten, der Höchstwert ist für Einzelapartments zu bezahlen. Dabei handelt es sich allerdings um inklusive aller Nebenkosten - damit ist die Miete kalkulierbar.

an der Eduard-Spranger-Straße mit 59 Plätzen. Langfristig soll eine Flüchtlingsunterkunft in der Nähe der Pädagogischen Hochschule mit 120 Plätzen für Studenten genutzt werden. Zudem gibt es gewerbliche Investoren, die etwa auf dem Bleyle-Areal 55 Einheiten planen.

Der Sozialbürgermeister Konrad Seigfried verweist auch auf private Initiativen: „Es gibt zum Beispiel in Pflugfelden zwei Gebäude, die als Geschäftsmodell an Studierende vermietet werden.“ Um die Lage zu entzerren, sind derzeit 30 Studenten der Filmakademie und 100 der Hochschule für Verwaltung und Finanzen nach Stuttgart ausgelagert: Sie sind im Wohnheim Rosensteinstraße einquartiert.

In Stuttgart will das Studierendenwerk ebenfalls neu bauen. „Wir bevorzugen lan-



LUDWIGSBURG

Wohnen für Studierende Campus Königsallee | Hintergrund

- Planung Studierendenwerk Stuttgart: Errichtung von ca. 230 neuen Wohnplätzen für Studierende auf dem „Campus Königs-allee“
- Grundstückseigentümer: Land Baden-Württemberg (Erbaupachtvertrag mit SWS)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

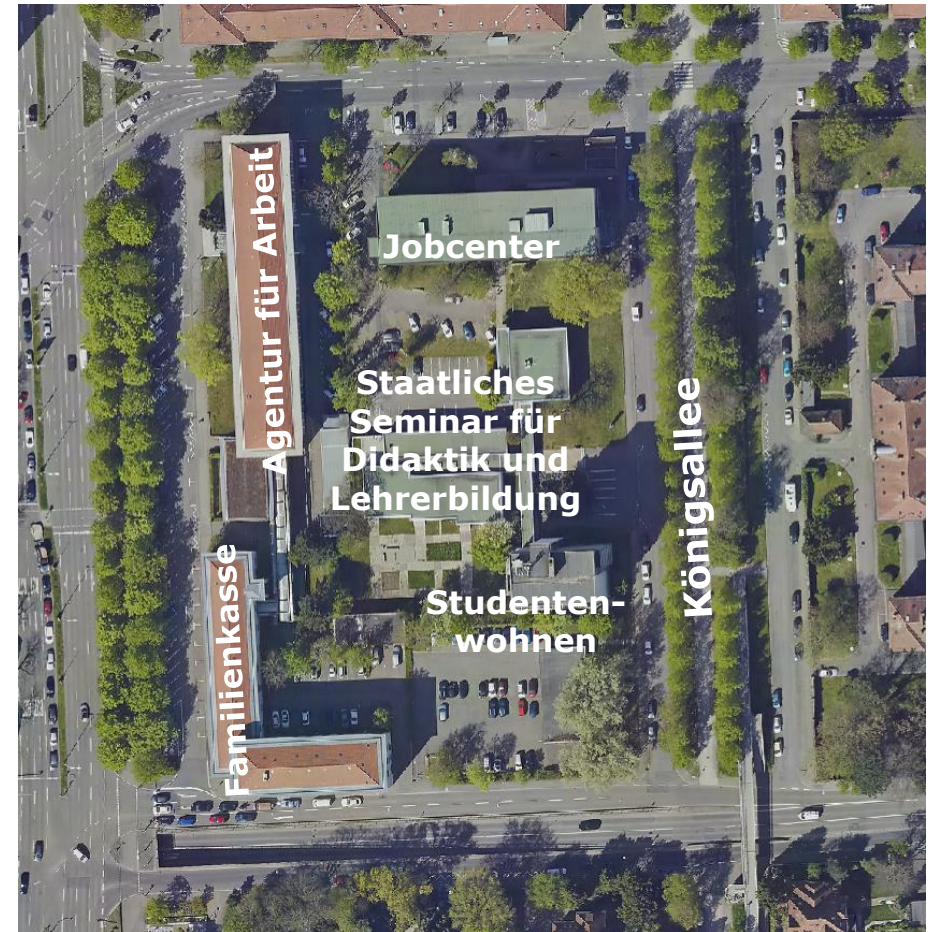


LUDWIGSBURG

Durchführung eines Wettbewerbs

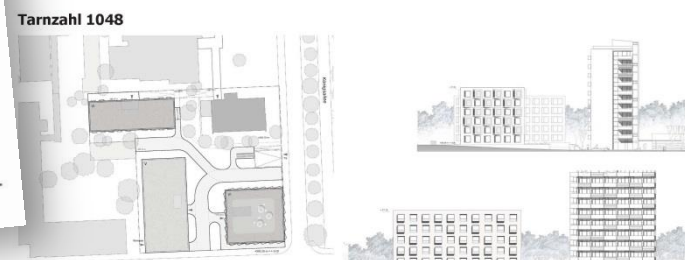
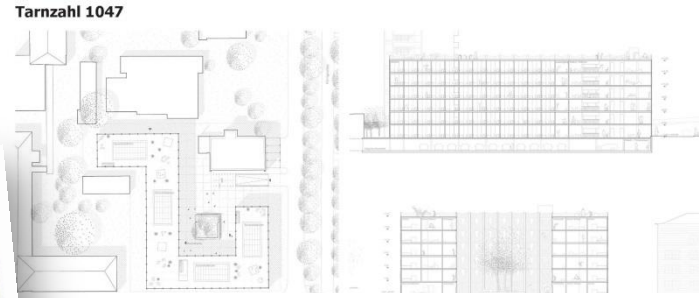
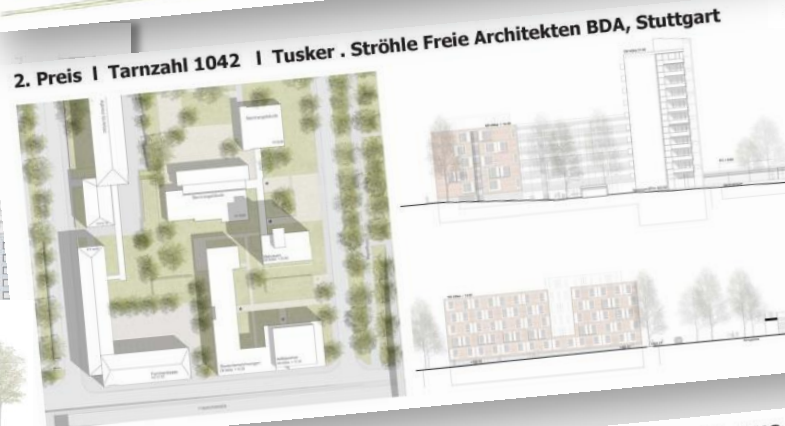
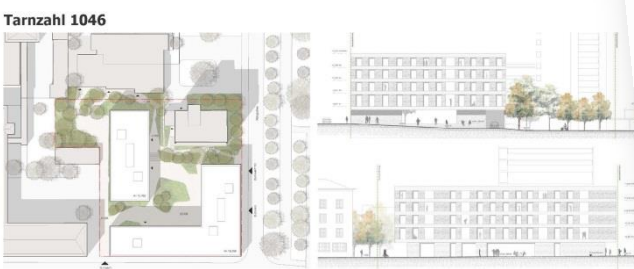
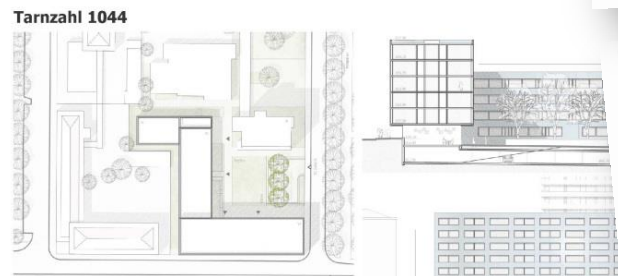
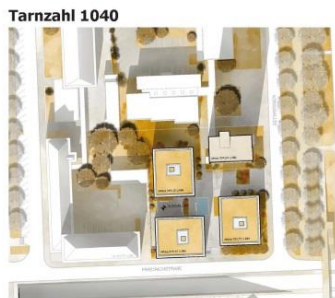
Vergabe der Planungsleistungen:

- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit 13 teilnehmenden Architekturbüros
- Auslober und Bauherr:
Studierendenwerk Stuttgart AÖR



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens



- Gute Organisation der Wohngruppen (4er, 6er und 8er-WG's, 226 Wohneinheiten) mit klaren Orientierungen und attraktiven Gemeinschaftsräumen
- Ausbildung eines attraktiven Innenhofs mit hoher Aufenthaltsqualität
- Integration der Tiefgarageneinfahrt in das östliche Gebäude



Grundriss EG

- Geschickte Einfügung der Neubauten in die Topographie
- Ausbildung eines kleinen Sockels zur Friedrichstraße
 - > geschützte und attraktive Wohnsituationen im Hochparterre
 - > natürliche Belichtung der Tiefgarage
- Angemessene Integration in das Umfeld durch Klinkerfassaden, Aufnahme der Traufhöhe der Familienkasse und Proportionen der Fassade



Nord-Süd Schnitt (Friedrichstraße - Innenhof)



Ansicht Königsallee



Ansicht Friedrichstraße

- Ruhige Klinkerfassaden mit wenigen, gezielt eingesetzten Gestaltungselementen (Betonung des Sockelbereichs, Ausbildung von Kastenfenstern bei den Gemeinschaftsräumen etc.)



Ansicht und Schnitt Friedrichstraße



Stellplatzbilanz

- **Ludwigsburger Vorgabe:**

3 PKW-Stellplätze je 8 Wohnheimplätze,
-> d.h. 1 Stellplatz je 2,66 Wohnheimplätze
(+ ÖPNV-Bonus)

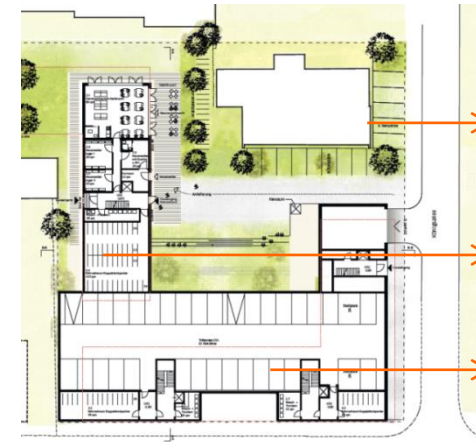
-> 67 PKW-Stellplätze

- Im Vergleich dazu: **aktuelle Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur** über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**):

1 Stellplatz je 4-10 Wohnheimplätze

-> Ansatz: 1 Stellplatz je 7 Wohnheimplätze
(+ ÖPNV-Bonus)

-> 26 PKW-Stellplätze

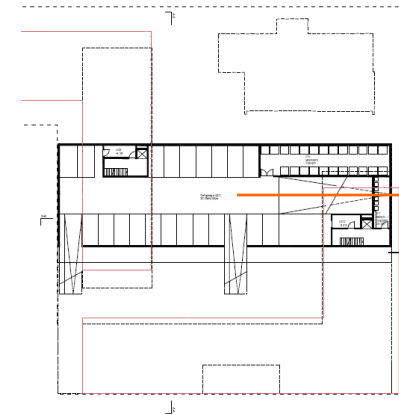


14 PKW
19 Fahrrad

90 Fahrrad
(Doppelstock)

32 PKW
46 Fahrrad
(Doppelstock)

Grundriss Erdgeschoss Haus 2



20 PKW

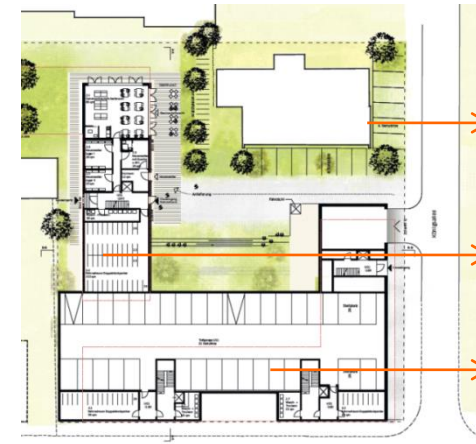
66 PKW
155 Fahrrad

Grundriss Untergeschoss



Stellplatzbilanz

- 148 notwendige Fahrradstellplätze, 155 werden hergestellt
- Mobilitätskonzept wird durch externes Büro erarbeitet (Steteplanung, Darmstadt)

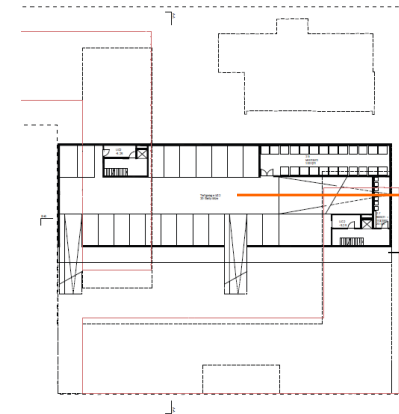


14 PKW
19 Fahrrad

90 Fahrrad
(Doppelstock)

32 PKW
46 Fahrrad
(Doppelstock)

Grundriss Erdgeschoss Haus 2



20 PKW

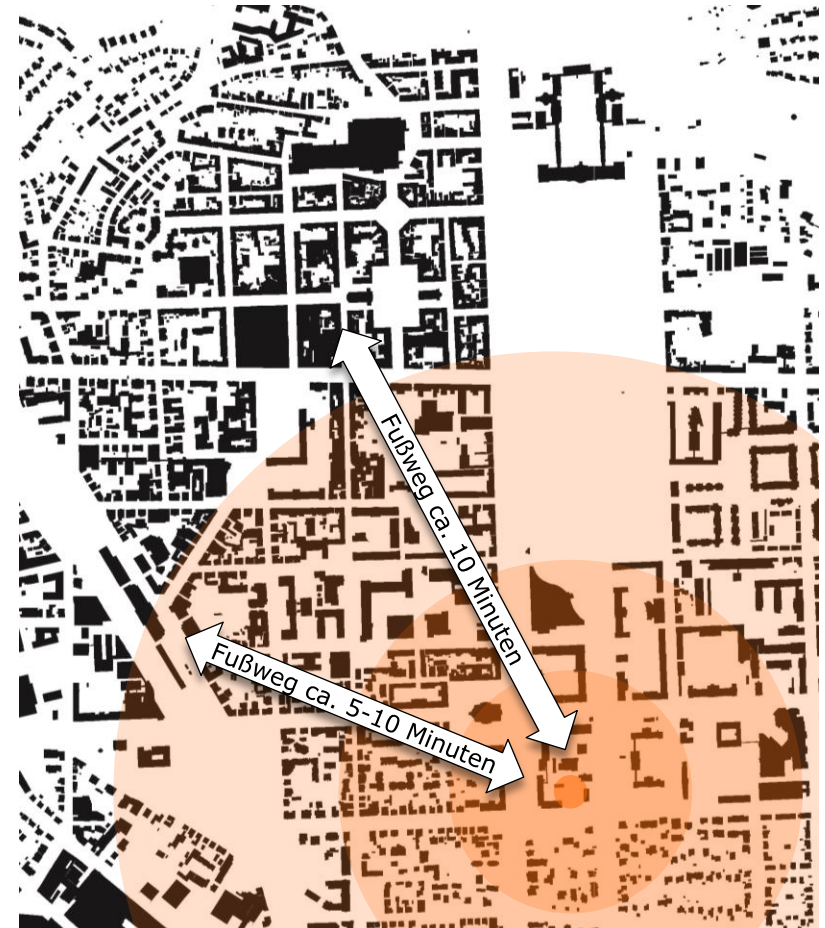
66 PKW
155 Fahrrad

Grundriss Untergeschoss



Chancen für die Innenstadtentwicklung

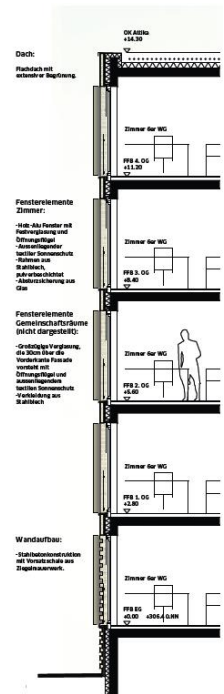
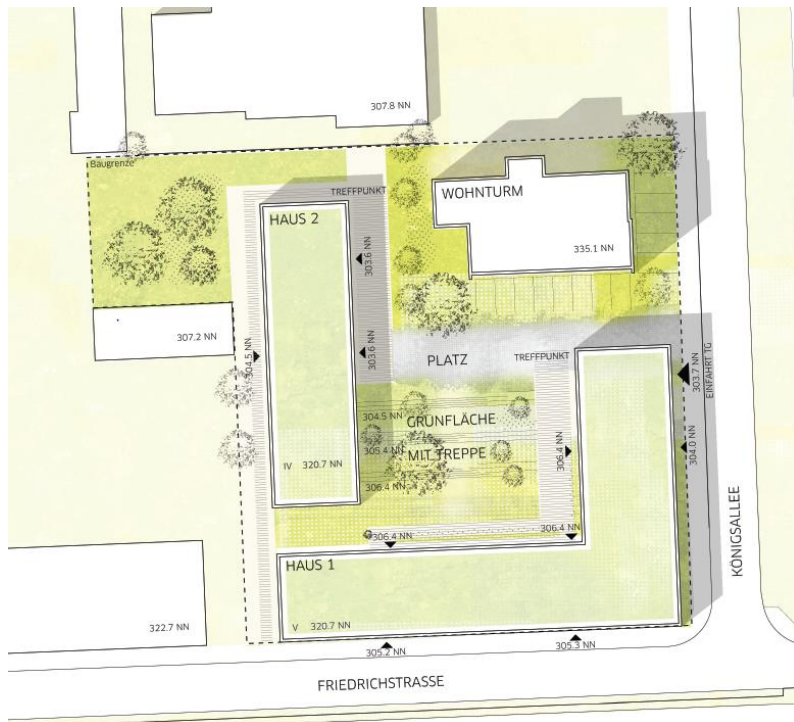
- Wichtiger Impuls für eine Belebung der Innenstadt, für Gastronomie, Kultur, Einzelhandel etc.
- Aufwertung eines untergenutzten Areals mit ebenerdigen Stellplätzen
- Dringend notwendige Sicherstellung von günstigem, innerstädtischem Wohnraum für Studierende
- Fußläufige Entfernung zum Bahnhof, zu den innerstädtischen Hochschulen etc.





Aktueller Planungsstand

- Sehr gutes Wettbewerbs- und Vergabeverfahren
- Hohe stadträumliche und architektonische Qualität des 1. Preises (Reichel Schlaier)





LUDWIGSBURG

Bebauungsplan „Campus Königsallee“ Nr. 019/05





Zeitplanung

- Preisgericht Wettbewerb 05.02.2018
- VgV-Verfahren März/April 2018
- Überarbeitungsphase Mai/Juni 2018
- **Aufstellungsbeschluss** 19.07.2018 (BTU)
25.07.2018 (GR)
- Entwurfsbeschluss Dezember 2018
- Satzungsbeschluss April/Mai 2019
- Baubeginn im Anschluss, Mitte 2019